



**CONSIGLIO NAZIONALE
DEI DOTTORI COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI CONTABILI**

MINISTERO DELLA GIUSTIZIA

Il Presidente

EdN/LGS/adv

Roma, 16 maggio 2024

**Spett.le
Consiglio dell'Ordine
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili
di SIENA**

Inviato a mezzo e-mail

Oggetto: P.O. 09/2024: Incompatibilità – affitto di una stanza dello studio ad un imprenditore commerciale

Con il quesito pervenuto lo scorso 30 gennaio l'Ordine chiede di sapere se in capo all'iscritto all'albo sussistano profili di incompatibilità o divieti di affittare una stanza presso il suo studio ad un imprenditore commerciale.

In merito, si osserva quanto segue.

Innanzitutto, occorre premettere che il servizio di risposta ai quesiti Pronto Ordini non è volto a risolvere specifiche questioni concrete, rimesse all'autonoma ed esclusiva valutazione degli Ordini, ma finalizzato unicamente a risolvere questioni interpretative di carattere generale. Pertanto, in riferimento alla fattispecie evidenziata, si forniranno di seguito alcune considerazioni generali che potranno essere di ausilio nella valutazione del caso concreto.

L'art. 4, co. 1, lett. c), del Decreto legislativo n. 139 del 28 giugno 2005 dispone l'incompatibilità tra l'esercizio della professione e *l'esercizio, anche non prevalente, né abituale dell'attività di impresa, in nome proprio o altrui e, per proprio conto, di produzione di beni o servizi, intermediaria nella circolazione di beni o servizi, tra cui ogni tipologia di mediatore, di trasporto o spedizione, bancarie, assicurative o agricole, ovvero ausiliarie delle precedenti*.

Di conseguenza l'attività in questione (locazione/sublocazione di una stanza dello studio) può assumere rilievo ai fini dell'incompatibilità esclusivamente nel caso in cui la stessa configuri attività di impresa.

Si ricorda che, ai sensi dell'art. 2082 c.c. "È imprenditore chi esercita professionalmente una attività economica organizzata al fine della produzione o dello scambio di beni e di servizi".

Preliminarmente occorre rilevare che la natura soggettiva del locatario (i.e. altro professionista o imprenditore) non condiziona il tema della eventuale incompatibilità oggetto del quesito, posto che quest'ultima va inquadrata esclusivamente in relazione alla potenziale qualifica di imprenditore del professionista rispetto all'attività di locazione di una stanza facente parte del proprio studio.

Ad ogni modo, dalla nozione civilistica di impresa di cui al citato art. 2082 c.c. è possibile porne in evidenza gli elementi distintivi: organizzazione, economicità e professionalità. In particolare, l'impresa è attività, intesa quale serie coordinata di atti unificati da una funzione unitaria ed è caratterizzata sia da uno specifico scopo – produzione o scambio di beni o servizi – sia da specifiche modalità di svolgimento, organizzazione, economicità, professionalità.

Tradizionalmente si suole escludere dal perimetro della predetta nozione l'attività di mero godimento, cioè quella che non dà luogo alla produzione di nuovi beni o servizi, come accade nel caso in cui il proprietario di un immobile lo concede in locazione per goderne i frutti. Per completezza d'analisi, si evidenzia che dal quesito non si evince se il professionista locatore detenga l'immobile a titolo di proprietà (nel qual caso si tratterebbe di una locazione ad altro soggetto) o di locazione (ipotesi rispetto alla quale si tratterebbe invece di sublocazione). In entrambi i casi, tuttavia, l'attività sommariamente descritta non sembra dar luogo alla produzione di nuovi beni o servizi, apparendo piuttosto finalizzata a ristorare almeno in parte il professionista dei costi sostenuti per la locazione e/o delle altre spese per utenze e servizi comuni¹.

In conclusione, si osserva che l'affitto di una stanza dello studio, vale a dire della sede di esercizio dell'attività professionale, non sembra produrre una modificazione della natura dell'attività del professionista e, di conseguenza, non determina l'insorgere di profili di incompatibilità in capo a quest'ultimo.

Con i più cordiali saluti.

F.to Il Presidente
Prof. Dott. Elbano de Nuccio

¹ In tal senso Trib. Civitavecchia, Sez. lavoro, 13 maggio 2020, n. 187, in cui si chiarisce che *“la locazione di beni immobili può costituire attività commerciale ... solo ove venga esercitata nell'ambito di una più ampia attività di prestazione di servizi, quale attività di intermediazione immobiliare. Pertanto, l'attività di mera riscossione dei canoni di un immobile affittato non costituisce di norma attività d'impresa, indipendentemente dal fatto che ad esercitarla sia una società commerciale, salvo che si dia prova che costituisca attività commerciale di intermediazione immobiliare”*.